

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 8. 10(월) / 총 8매(본문6,참고2)	
담당 부서	민간임대정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 최정민, 사무관 양국현, 주무관 고재훈 • ☎ (044) 201-4477, 4472
보 도 일 시		2020년 8월 11일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 11.(화) 11:00 이후 보도 가능	

등록임대주택, 보증금 떼일 걱정 없이 10년 거주 보장된다!

〈 민간임대주택특별법 주요 개정 사항 〉

1. 기존 4년 단기임대 및 8년 아파트 장기매입임대주택 폐지
2. 신규 등록주택은 최소 임대 의무기간을 8년에서 10년으로 연장
3. 모든 등록임대주택에 대해 임대보증금 보증 가입 의무화
4. 부채비율이 높은 주택 등은 지자체장이 등록신청 거부 가능
5. 미성년자, 의무위반으로 등록말소 후 2년 미경과 시 등록제한

□ 국토교통부(장관 김현미)는 주택시장 안정 보완대책(7.10 대책) 후속으로 등록임대 제도 개편사항을 반영한 민간임대주택특별법 개정안(8.4 국회 본회의 통과)이 8월 11일 국무회의 의결을 거쳐, 8월 18일 공포 후 즉시 시행 예정이라고 밝혔다.

□ 등록임대제도는 민간임대에 거주하는 임차인의 주거안정을 위해 '94년 도입되었으며, 등록 사업자에게 임차인 보호를 위한 공적 의무*를 부여하는 대신 세제혜택을 지원하는 형태로 운영해 왔다.

* 공적의무 : 최소임대의무기간 준수(4·8년), 임대료 증액제한(5% 이내), 계약해지 및 재계약 거절금지, 임대차계약 신고, 표준임대차계약서 사용 등

○ 이에 따라 그간 과도한 임대료 증액 없이 안정적으로 거주할 수 있는 민간임대주택 제도를 운영하여 임차인 주거안정과 전월세 시장 가격 안정에 기여해왔으나,

- 임대차 3법 시행과 연계하여 제도 간 정합성 및 임대인 간 의무 대비 혜택의 형평성 확보 필요성에 따라, 임대차 3법과 효과가 유사한 4년 단기임대 등을 폐지하고 임차인 보호를 위해 임대사업자의 공적 의무를 강화하는 등 제도개선을 추진하게 되었다.

□ 개정 시행되는 민간임대주택특별법 중 주택시장 안정 보완대책 (7.10 대책) 후속으로 추진되는 내용은 다음과 같으며, 관련 내용들은 법률 개정안이 공포되는 즉시(8월 18일부터) 시행된다.

[임대등록 제도 개편 및 폐지유형 관리]

① 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지

- 기존에는 임대등록 시 단기(4년), 장기일반·공공지원(8년) 유형으로 등록 가능했으나, 앞으로는 단기임대와 아파트 장기일반매입임대는 폐지되므로 해당 유형으로 신규 등록할 수 없으며, 기 등록된 단기임대유형에서 장기임대(장기일반, 공공지원)로 전환도 금지된다.

< 등록임대주택 유형별 신규등록 가능여부 현황 >

주택 구분		신규등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
4년 단기임대	단기	폐지	폐지
8년 장기임대	장기일반	허용(다만, 아파트 불가)	허용
	공공지원	허용	허용

* 종전 법에 따른 3년, 4년, 5년 임대 및 아파트 매입형 준공공임대, 10년 임대도 폐지

② 폐지유형의 최소임대의무기간 종료 시 자동 등록말소 추진

- 법 개정 전 폐지유형(단기, 아파트 장기일반 매입임대)으로 등록된 기존 임대주택은 법 시행 후 임대의무기간이 종료한 날 자동으로 등록이 말소된다. 특히 법 시행일 전에 이미 임대의무기간이 경과한 경우 법 시행일에 그 임대주택의 등록이 말소된 것으로 본다.

③ 폐지유형의 임대주택에 대한 자발적 등록말소 기회 부여

- 종전 자발적 등록말소는 등록 후 일정기간¹⁾ 이내 한정적으로만 가능했으나, 폐지유형(단기·아파트 장기일반 매입임대)으로 등록된 기존 임대주택은 임대의무기간 내에도 자발적 등록말소를 허용하며, 임대의무기간 미준수에 따른 과태료도 적용되지 않도록 하였다²⁾.

1) 자진말소 허용기간 : ('20.12.9까지) 1개월 이내 → ('20.12.10 後) 3개월 이내

2) 공적 의무를 준수한 적법 사업자에 한하여 적용되며, 사업자 의무위반 적발시 원칙대로 행정처분 부과

- 다만, 이 경우에도 현재 거주 중인 임차인의 신뢰 보호 필요성을 감안하여 자진말소 신청은 현재 임대차계약 체결 중인 임차인의 동의가 있는 경우에 한정하여 가능토록 하였다.

[임대사업자의 공적 의무 강화]

① 장기임대유형의 최소 임대의무기간 연장 (기존 8년→10년)

- 앞으로 신규 임대등록은 장기임대(장기일반, 공공지원형)만 가능하며, 임대차 3법의 보편시행과 연계하고 등록임대사업자의 임차인 보호 의무 강화 필요성을 고려하여 법 시행 이후 신규 등록임대주택의 최소 임대의무기간도 기존 8년에서 10년으로 연장된다.

* 다만, 기 등록된 장기임대주택의 경우 종전대로 최소임대기간 8년으로 유지

② 등록 임대사업자 임대보증금 보증가입 의무화

- 등록임대주택에서 임차인이 보증금 미반환 걱정 없이 안심하고 살 수 있도록 앞으로는 모든* 등록임대주택에 대해 임대보증금 보증 가입이 의무화된다.

* (기존) 건설임대 전부, 매입임대 일부(동일단지 통 매입, 100세대이상)만 해당

- 이중 법 시행 이후 신규 등록하는 주택의 경우 법 시행 즉시 적용 하되, 기존 등록주택은 준비과정이 필요함을 고려하여 법 시행 1년 후 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용된다.

* 임대보증금 보증 가입 문의 : 주택도시보증공사(www.khug.or.kr) 또는 SGI서울보증(www.sgic.co.kr)

③ 지자체장의 등록임대 관리 권한 강화

- 등록임대주택이 임차인이 임대보증금을 때일 우려 없이 장기간 거주가능한 임대주택으로 관리될 수 있도록 임대등록 관리 권한자인 지자체의 등록 관련 심사권한을 강화한다.
- 이에 따라 민간임대주택 지자체장이 등록신청을 받았을 때 신청인의 신용도, 임대주택의 부채비율* 등을 고려하여 임대보증금 보증가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우 또는 등록신청된 주택이 정비사업 또는 소규모주택정비사업으로 인하여 임대 의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우 등록신청을 거부할 수 있도록 하였다.

* 부채비율 = (선순위 담보권 + 임대보증금) / 주택가격 * 100%

□ 이 밖에, 작년 주택시장 안정화 방안(12.16 대책)에 따른 임차인 보호를 위한 임대사업자의 공적 의무 강화 관련 제도개편 사항도 반영하였다. 이와 관련한 개정내용은 올해 12월 10일부터 시행된다.

① 사회적 책임 강화를 위한 등록요건 강화

- 등록임대사업자의 공적 책임 강화를 위하여 법 시행 후 '미성년자' 또는 '민간임대주택법상 주요 의무위반으로 등록이 말소된 후 2년이 지나지 않은 자'는 등록이 제한된다. 법인 임원에게 동일한 등록 제한사항이 있는 경우에는 법인의 등록이 제한된다.

* (기존) 부도사업자 외 등록제한이 없어, 의무위반 시 처벌이 제한되는 미성년자와 민특법상 공적 의무 위반으로 등록말소된 사업자도 제한 없이 등록가능

- 미성년자 등록제한은 법 시행 후 임대사업자로 등록을 신청하거나 임대주택을 추가등록 신고하는 경우부터 적용하며, 의무위반에 따른 등록제한은 법 시행 후 등록이 말소되는 경우부터 적용한다.

② 임차인 보증금 보호를 위한 임대사업자 등록말소 요건 추가

- 임대사업자의 임차인 보호 실효성을 높이기 위하여 임대사업자가 임대보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하거나, 임대주택의 권리관계를 거짓이나 부정한 방법으로 제공한 경우 시장·군수·구청장이 임대사업자의 등록을 직권말소할 수 있도록 하였다.

* 다주택 임대사업자 중 임대차계약 만료를 앞두고 보증금 반환을 거부하고 잠적하는 사례 발생에도 불구하고 사업자 제재방안이 미비했던 문제점을 개선

③ 임대사업자의 임대주택 권리관계 관련 정보제공 의무 강화

- 더불어 임대보증금 미반환 사고 발생의 근본원인이 임대인-임차인 간 정보의 비대칭성에 있음을 감안, 임대사업자가 임대차계약 시 임차인에게 세금체납 여부와 선순위보증금 현황 등에 대한 정보를 제공하도록 의무를 추가하고, 해당 규정의 실효성 담보를 위해 위반 시 500만 원 이하의 과태료를 부과하도록 하였다.

- 한편, 국토교통부는 이번 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 계기로 등록임대주택의 의무기간의 연장 및 임대보증금 보증 가입 의무화 확대를 통해 등록임대주택 거주 임차인의 주거안정을 향상시킬 수 있을 것이라고 밝혔다.

- 이와 함께 9월부터 추진되는 등록임대사업자 의무위반 관계기관 합동점검을 통해 부실 사업자 퇴출 및 등록임대제도 내실화를 기하는 한편, 임차인 보호를 위한 다양한 정책도 적극 추진해 나갈 방침이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부
민간임대정책과 양국현 사무관(☎ 044-201-4477)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

Q1. 법 시행 즉시 임대 의무기간이 경과한 등록임대주택은 자동으로 등록이 말소되는데 구체적인 절차는 어떻게 되는지?

☞ 민간임대주택법 제6조제5항에 따라 등록말소되므로 별도의 등록 말소 신청 등 민원절차는 불필요

- 다만, 렌트홈 시스템 등 기존 등록사항의 정정절차는 추진 예정

Q2. 지자체장이 신규등록 신청을 받을 때 임대주택의 임대보증금 보증 가입 가능 여부를 판단하여 등록신청을 거부할 수 있다고 하였는데 구체적인 기준이 있는지?

☞ 지자체에서 임대주택의 부채비율 등을 고려한 임대보증금 보증 가입 가능 여부* 등을 판단하는데 도움을 줄 수 있도록 구체적인 판단기준 및 처리절차를 규정한 가이드라인을 배포할 계획

* 부채비율 100% 초과 여부, 압류·가압류·가처분 설정 여부 등

Q3. 임대 의무기간 경과된 즉시 자동 등록말소되는 경우 기존 세제혜택을 유지한다고 하였는데, 임대유지 기간 요건과 불일치하는 세제혜택은 어떻게 적용할 예정인지?

* 민간임대주택법상 임대 의무기간은 4·8년, 세법상 임대유지기간은 5·10년

☞ 등록말소(최소임대 의무기간 종료) 시점까지 기존 세제혜택을 유지하는 내용으로 추진

* 세부사항은 '20.8.7(금) 기획재정부에서 보도자료를 통해 기 배포

Q4. 도시형 생활주택이자 아파트 유형의 경우 장기일반임대주택으로 등록이 불가능한지?

☞ 도시형 생활주택일지라도 아파트 유형을 매입하여 장기일반임대주택으로 등록 신청하는 것은 법 시행 이후 허용되지 아니함

Q5. 자동말소 대상인 단기민간임대, 아파트 장기일반매입임대의 경우 종전 법에 따라 등록된 임대주택도 포함되는지?

☞ 종전 법에 따라 등록된 민간임대주택도 포함됨

- (단기민간임대) 종전 민간임대주택법의 '단기임대주택', 구 임대주택법의 임대 의무기간이 3년, 4년, 5년 민간임대주택도 포함
- (아파트 장기일반매입임대) 종전 민간임대주택법 및 구 임대주택법의 '준공공임대주택', 구 임대주택법의 임대 의무기간이 10년인 민간임대주택도 포함

* 부칙 <법률 제13499호, 2015.8.28.> 제3조제3항, 부칙 <법률 제15356호, 2018.1.16.> 제5조제4항·제5항 개정사항에 근거